

## **Gestaltungssatzung Bebauung und Freiflächen Alter Ort**

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318) in Verbindung mit § 91 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg in der Sitzung vom 29.03.2022 folgende Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Alten Ort beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst den im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der im Übersichtsplan dargestellte räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Grundstücke südlich der Karlstraße, im Osten durch die Wiesenstraße, im Süden durch die Offenbacher Straße und im Westen durch die Frankfurter Straße begrenzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden dabei aufgrund ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Eigenarten zwei Teilbereiche festgesetzt, in denen spezifizierte gestalterische Vorgaben gelten. Das Ziel dabei ist es, passgenaue ortsbezogene Gestaltungsregelungen zu formulieren, die auf die individuelle städtebauliche Eigenart des Teilbereichs fußen.

Zone 1 umfasst die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Gebäude und Freiflächen in den folgenden Gassen und Gässchen innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Neu-Isenburg nach Anlage 1:

- Marktplatz
- Hirtengasse
- Pfarrgasse
- Löwengasse, mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 35/1, Nr. 317/1
- Kronengasse, mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 74/1
- Kirchgässchen
- Brionsgässchen
- Nollgässchen
- Luftgässchen, mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 68/1, Nr. 70/4

Zone 2 umfasst die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Gebäude und Freiflächen an der Frankfurter Straße mit den folgenden Flurstücksnummern innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Neu-Isenburg:

317/1, 35/1, 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 67/1, 68/1, 70/3, 70/4, 72/4, 73/4, 73/2, 73/3, 74/1

Maßgeblich sind die Abgrenzungen der Geltungsbereiche gemäß Anlage 1.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Der sachliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Gestaltung von:

- Straßenbegleitender Bebauung (Lage und Form / Dach / Fassade / Fenster und Eingänge / Auskragungen / haustechnische Anlagen)
- Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen

Hierzu beinhaltet die Satzung Gestaltungsvorschriften und ist dabei anzuwenden auf:

1. Vorhaben, die gemäß § 62 Absatz 1 Satz 1 HBO einer Baugenehmigung bedürfen. Hierzu zählen die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Beseitigung von Anlagen oder von Teilen
2. Grundstücksfreiflächen, gemäß § 8 HBO

3. Vorhaben, die nach § 63 HBO genehmigungsfrei sind.

### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

#### **(1) Städtebauliche Eigenart**

Zur Wahrung der Gestalt der historischen Straßenräume sind die Lage und Form der straßenseitigen Bebauung, insbesondere die straßenseitigen Baufluchten zu erhalten. Durch Abbruch, die Änderung und die Errichtung baulicher Anlagen darf der geschlossene Raumcharakter der Gassen und des Marktplatzes und die denkmalpflegerische Bedeutung des Gebietes nicht beeinträchtigt werden. Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich sind so zu gestalten, dass sich ein städtebaulicher Zusammenhang ergibt, der dem historischen Erscheinungsbild des Alten Ortes und seines denkmalgeschützten Stadtgrundrisses Rechnung trägt.

#### **(2) Baustruktur**

Neu- oder Umbauvorhaben im Geltungsbereich müssen sich hinsichtlich der Gebäudeform an der bestehenden ortsbildprägenden Bebauungsstruktur orientieren.

Bestehende ortsbildtypische Gebäudeformen sind zu erhalten. Merkmale der ortsbildprägenden Bebauungsstruktur sind insbesondere: Der rechteckige Gebäudegrundriss ohne Vor- und Rücksprünge, die überwiegend ein- bis zweigeschossige grenzständige Bebauung sowie die traufständige Gebäudestellung mit Satteldach.

Wenn mehrere Grundstücke vereinigt und neu bebaut werden, muss die neu zu errichtende Bebauung straßenseitig in wahrnehmbar eigenständige Fassadenabschnitte gegliedert werden.

Benachbarte Gebäude oder Fassadenabschnitte müssen in der straßenseitigen Gestaltung mindestens in zwei der folgenden baulichen Merkmale voneinander abgesetzt werden:

- Firsthöhe,
- Traufhöhe,
- Brüstungshöhe oder Sturzhöhe,
- Gesimshöhe,
- Sockelhöhe.

### **§ 4 Gebäudemaße**

Bauliche Anlagen im Geltungsbereich müssen sich hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe an der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung orientieren. Ein Dachgeschoss ist zulässig, wenn es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 4 HBO um kein Vollgeschoss handelt.

Die Gebäude in Zone 1 dürfen eine maximale Traufhöhe von 7,5 m nicht überschreiten.

Die Gebäude in Zone 2 dürfen eine maximale Traufhöhe von 13,5 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind in der Wiesenstraße und der Offenbacher Straße abweichende Traufhöhen unter Beachtung des § 34 BauGB zulässig.

Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

### **§ 5 Dach**

#### **(1) Dachform**

Dächer müssen als Satteldach ausgeführt werden. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 55° liegen.

Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Walmdächer im Bereich von Eckgebäuden sowie für die Bebauung auf Grundstücken an der Offenbacher Straße, der Wiesenstraße sowie am Kirchgäßchen, Brionsgäßchen, Nollgäßchen und Luftgäßchen
2. Mansarddächer bei der Bebauung auf Grundstücken innerhalb der Zone 2
3. Pultdächer und Flachdächer bei rückwärtigen Nebengebäuden / Nebenanlagen.

Dachüberstände dürfen an der Traufe maximal 0,5 m Abstand zur Gebäudefassade aufweisen.

## (2) Dachdeckung

Für die Dachdeckung eines Gebäudes müssen einheitliche Dachziegel im Farbbereich der natürlichen Tonfarben (orange, rot, rot-braun, braun) als Deckungsmaterial verwendet werden.

Dachziegel mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

Die Nutzung von Dachziegeln in Großformaten ist unzulässig. Es müssen auf einem Quadratmeter Dachfläche mindestens 14 Dachziegel verlegt werden.

Bei Gebäuden mit vorhandenen Biberschwanzziegeln, darf die Dachdeckung nur durch Biberschwanzziegel ersetzt oder ergänzt werden, die in Materialität und Farbgestaltung der vorhandenen Dachdeckung entsprechen.

## (3) Grundsätze für Dachaufbauten

Zu Dachaufbauten zählen im Sinne dieser Satzung Dachgauben, Dachfenster, Zwerchhäuser sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen. Dachaufbauten sind nur im Sinne des Abs. 4 (Dachgauben), Abs. 5 (Dachfenster), Abs. 6 (Zwerchhäuser) sowie des § 9 (Haustechnische Anlagen, hier Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen) zulässig.

Auf einer Dachfläche sind maximal zwei unterschiedliche Arten von Dachaufbauten zulässig. Eine Kombination von Dachgauben und einem Zwerchhaus auf einer Dachfläche ist unzulässig.

Der Abstand von Dachaufbauten muss zueinander mindestens 0,5 m betragen. Der Abstand von Dachaufbauten muss zum First mindestens 1,0 m (senkrecht von der Höhe der Firstoberkante gemessen) betragen. Der Abstand von Dachgauben, Dachfenstern, sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen muss zur Traufe mindestens 0,5 m (senkrecht von der Höhe des Traufpunkts gemessen) betragen.

## (4) Dachgauben

Dachgauben sind straßenseitig nur einreihig angeordnet und in Orientierung an den straßenseitigen Fassadenöffnungen zulässig.

Dachgauben sind als Schleppegauben oder Walmdachgauben auszubilden. Die maximal zulässige Höhe einer Dachgaube beträgt 1,5 m.

Auf einer Dachfläche mit einer einzelnen Dachgaube darf die Länge einer Dachgaube insgesamt maximal 80 % der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.

Auf einer Dachfläche mit zwei Dachgauben darf die Länge der zwei Dachgauben insgesamt maximal 60 % der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.

Auf einer Dachfläche mit mehr als zwei Dachgauben darf die Gesamtlänge aller Dachgauben insgesamt maximal 40 % der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.

Mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche müssen einheitlich ausgeführt und auf einer Höhenlinie angeordnet sein.

Der seitliche Überstand einer Gaubendeckung darf maximal 0,1 m und der frontale Überstand einer Gaubendeckung maximal 0,25 m betragen.

Die Gaubendeckung und Gaubenverkleidung muss der Materialität und Farbgebung der Deckung des Hauptdachs entsprechen.

Darüber hinaus sind zulässig:

1. Gaubenverkleidungen in Schiefer oder schieferartigem Material oder aus Holz
2. Gaubenverkleidungen die in Materialität und Farbgestaltung der Fassadenoberfläche entsprechen.

## (5) Dachfenster

Dachfenster sind straßenseitig nur einreihig angeordnet und liegend, d.h. entsprechend der Neigung der Dachfläche sowie in Orientierung an den straßenseitigen Fassadenöffnungen, zulässig.

Dachfenster müssen als stehendes Format ausgeführt werden, d.h. die Höhe des Fensters muss

im Verhältnis zur Breite des Fensters größer sein. Dachfenster dürfen in der lichten Breite und Höhe maximal 1 m breit und 1,3 m hoch sein.

Die Gesamtlänge aller Dachfenster darf insgesamt maximal 40 % der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.

Mehrere Dachfenster auf einer Dachfläche müssen einheitlich ausgeführt und auf einer Höhenlinie angeordnet sein.

#### (6) Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind innerhalb der Zone 1 nur ausnahmsweise straßenseitig an der Offenbacher Straße und der Wiesenstraße sowie innerhalb der Zone 2 zulässig. Dabei sind diese in symmetrischer Anordnung (d.h. mittig an der zentralen Vertikalachse eines Gebäudes ausgerichtet) zu entwickeln.

Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach zulässig.

Auf einer Dachfläche ist ausschließlich ein Zwerchhaus zulässig.

Die Länge des Zwerchhauses darf maximal ein Drittel der gesamten Firstlänge des Gebäudes einnehmen.

Die Fassadenoberfläche des Zwerchhauses ist hinsichtlich Materialität und Farbgebung wie die übrige Fassadenoberfläche des Gebäudes zu gestalten.

#### (7) Dachterrassen

Dachterrassen und Dacheinschnitte sind an straßenseitigen Dachflächen unzulässig.

#### (8) Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer und flachgeneigte Dächer unter 10° Dachneigung von Nebengebäuden sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht im Bereich notwendiger technischer Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie für rückwärtige Dachterrassen.

### **§ 6 Fassade**

#### (1) Fassadengliederung

Gebäudeaußenwände sind straßenseitig als flächige Lochfassaden auszubilden. Dabei muss der Wandanteil größer als der Anteil der Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) sein. Die Ecken der Gebäude sind als geschlossener Fassadenteil auszubilden. Eckverglasungen und schräge Eckausbildungen sind unzulässig.

Fassadeneinschnitte sind straßenseitig nur in der Erdgeschosszone, bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig, um einen Niveauunterschied zwischen Straßenniveau und dem Fußbodenniveau des Erdgeschosses (z.B. per Treppe oder Rampe) auszugleichen. Die Breite solcher Einschnitte darf nicht mehr als 2,0 m betragen. Dies gilt nicht für Hofeinfahrten.

#### (2) Sockelbereich

Die Gebäudefassade ist straßenseitig durch einen Sockel von 0,4 m bis 1 m (gemessen an der Höhe des Niveaus des angrenzenden öffentlichen Straßenraums) horizontal zu gliedern. Zwischen Sockeloberkante und den Fassadenöffnungen für Fenster muss ein Abstand von mindestens 0,15 m eingehalten werden. Dies gilt nicht bei Fassadenöffnungen für Schaufenster.

Der Sockel ist durch die Farbgestaltung von der übrigen Außenwand in einem erkennbar dunkleren Farbton abzusetzen. Dazu ist eine Farbgestaltung der Farbfamilien Grau oder Braun oder der Farbfamilie der Fassadenoberfläche zu verwenden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Für die Ausführung des Sockels sind Putz, Natursteine und Mauerziegel als Material zulässig. Natursteine und Mauerziegel dürfen nicht überstrichen werden und sind in ihrem natürlichen Farbton zu erhalten.

Die Ausführung des Sockels mit Marmorplatten, Fliesen und Mosaiken ist unzulässig.

### (3) Fassadenoberfläche

Für die Bekleidung und Ausführung der straßenseitigen Fassade sind Putz, Natursteine oder Klinkersteine zulässig.

Die Farbgestaltung der straßenseitigen Fassadenoberfläche muss einheitlich sein.

Bei der Farbgestaltung verputzter Fassadenoberflächen müssen hell getrübe Farben mit einem Hellbezugswert (HBW) von > 50 verwendet werden.

Zur Akzentuierung von Fassadenöffnungen (z.B. Fenstereinfassungen) und der Fassadengliederung ist eine andere Farbgestaltung zulässig, die der Farbfamilie der Fassadenoberfläche zuzuordnen ist. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Benachbarte Gebäude müssen in der straßenseitigen Farbgestaltung voneinander abgesetzt werden, sodass diese im Sinne der historischen, ortsbildtypischen stadträumlichen Proportionen, als eigenständige Gebäudefassade erkennbar sind.

Das farbliche Absetzen einzelner Geschosse ist unzulässig.

Bei Gebäuden mit Sichtfachwerk ist das Fachwerk sichtbar zu erhalten und der Putz fachgerecht auszuführen.

Bei Gebäuden mit Mauerziegelfassade ist diese sichtbar zu erhalten und darf nicht verputzt oder überstrichen werden.

Historische Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Konsolen, Wappen, Figuren, Gewände Ecksteinen, Reliefs und Stuck) sind zu erhalten.

### (4) Fassadenöffnungen

Straßenseitige Fassaden müssen Öffnungen haben. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche der gesamten Fassadenoberfläche muss im Verhältnis zu den Fassadenöffnungen insgesamt zwischen 50 % und 80 % liegen. Im Erdgeschossbereich muss der Anteil der Wandfläche im Verhältnis zur gesamten Erdgeschossfassadenfläche mindestens 20 % betragen.

Die Fassadenöffnungen sind straßenseitig als stehende Einzellöcher in der Wandfläche auszubilden. Das heißt, die Höhe der Fassadenöffnung muss im Verhältnis zur Breite der Fassadenöffnung mindestens 20 % größer sein.

Der Abstand von Fassadenöffnungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen muss mindestens 0,6 m betragen. Zwischen Fassadenöffnungen für Fenster muss ein Abstand von mindestens 0,2 m eingehalten werden.

Darüber hinaus sind im straßenseitigen Erdgeschossbereich Fassadenöffnungen für Schaufenster im Querformat bis zu einer Breite von maximal 2,0 m zulässig, wenn:

1. sich die Fassadenöffnungen bei mehrgeschossigen Gebäuden an der Gliederung der Fensteröffnungen des darüber liegenden Geschosses orientieren,
2. zwischen einzelnen Fassadenöffnungen ein Abstand von mindestens 0,2 m nicht unterschritten wird.

Fassadenöffnungen für Fenster müssen in axialer Orientierung zueinander und innerhalb eines Geschosses auf einer horizontalen Höhenlinie angeordnet werden.

Fassadenöffnungen, die sich über mehr als ein Geschoss ausdehnen, sind unzulässig.

### (5) Fassadendämmung

Bei der energetischen Sanierung von Gebäuden mit historischen Mauerziegel- und Fachwerkfassaden ist eine Außendämmung an der straßenseitigen Fassade sowie an Fassadenteilen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, unzulässig.

### (6) Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.

## § 7 Fenster und Eingänge

### (1) Fenster

Vorhandene Holzfenster sowie die Sprossengliederungen von Fenstern, hölzerne Fenster- rahmen, die Fensteraufteilung und die Holz- und Steinumrahmungen von Fenstern sind zu er- halten. Wenn Holzfenster aufgrund von Maßnahmen energetischer Gebäudesanierungen aus- getauscht werden müssen, so sind diese durch Holzfenster in gleicher Form und Sprossenglie- derung zu ersetzen. Die Gestaltung der Fenster muss an straßenseitigen Gebäudefassaden einheitlich sein.

Die Farbgestaltung der Fenster muss an straßenseitigen Gebäudefassaden der Farbfamilien Weiß, Grau oder Braun zugeordnet werden können oder in naturbelassener Holzoptik gestaltet werden.

Bei reinen Putzfassaden müssen Fenster gegenüber der Putzfassade farblich abgesetzt werden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Bei der Farbgestaltung von Fenstern sind außerdem Farben zulässig, die zur Farbgestaltung der Klapp- Schiebe- und Rollläden und / oder zur Akzentuierung von Fassadenöffnungen und der Fassadengliederung und / oder zur Akzentuierung von Türen und Toren verwendet wurden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Tragende Teile der straßenseitigen Fassade müssen nach außen hin sichtbar sein und dürfen nicht vollständig hinter Schaufensterflächen liegen.

Das Abdecken von Fenstern, Schaufenstern z.B. durch Folienbeklebungen, Plakatierungen, Anstriche o.ä. ist nur bis zu maximal 25 % der gesamten Glasfläche eines Fensters zulässig. Zur gesamten Glasfläche eines Fensters gehören in der Summe auch alle Teile, die z.B. durch eine Fenstergliederung in einzelne Glasflächen unterteilt sind.

Das Abkleben, Anstreichen oder Abdecken von Fenstern in den Obergeschossen ist unzulässig. Glasbausteine dürfen straßenseitig nicht zur Belichtung von Innenräumen verwendet werden

## (2) Klapp-, Roll- und Schiebeläden

Bestehende Klappläden sind zu erhalten und zu pflegen. Wenn Klappläden aufgrund von Maß- nahmen energetischer Gebäudesanierungen ausgetauscht werden müssen, so sind diese durch Klappläden in gleicher Form zu ersetzen.

Die Farbgestaltung der Klapp-, Roll- und Schiebeläden muss an der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade einheitlich sein und auf die Farbgestaltung der Fenster und Türen abgestimmt sein. Rolllädenkästen dürfen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sein.

Die Farbgestaltung von Roll- und Schiebeläden muss an straßenseitigen Gebäudefassaden den Farbfamilien Weiß oder Grau zugeordnet werden können.

Die Farbgestaltung von Klappläden muss an straßenseitigen Gebäudefassaden den Farbfamilien Grau, Braun oder zugeordnet werden können oder in naturbelassener Holzoptik gestaltet werden. Bei reinen Putzfassaden müssen Klappläden gegenüber der Putzfassade farblich abgesetzt werden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig. Bei der Farbgestaltung von Klappläden sind außerdem Farben zulässig, die zur Farbgestaltung der Fenster und / oder zur Akzentuierung von Fassadenöffnungen und der Fassadengliederung und / oder zur Akzentuierung von Türen und Toren verwendet wurden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig. Bei der Ausführung von Klapp-, Roll- und Schiebeläden sind galvanisierte und / oder glänzende Oberflächen unzulässig.

### (3) Tore und Türen

An überbauten Hofeinfahrten müssen blickdichte Tore mit einer Mindesthöhe von 1,8 m angebracht werden.

Für die Ausführung von Toren und Türen sind straßenseitig zulässig:

- Tore und Türen in Holzbauweise
- Tore und Türen in Metallfertigung mit Ausnahme von galvanisierten und / oder glänzenden Oberflächen.

An Toren und Türen sind Glasflächen in einem untergeordneten Maß von bis zu 0,4 m<sup>2</sup> zulässig. Das Abdecken von Türverglasungen z.B. durch Folienbeklebungen, Plakatierungen, Anstriche o.ä. ist nur bis zu maximal 25 % der Glasfläche zulässig.

Die Farbgestaltung der Türen und Tore muss an straßenseitigen Gebäudefassaden der Farbfamilien Weiß, Grau oder Braun zugeordnet werden können oder in naturbelassener Holzoptik gestaltet werden.

Bei der Farbgestaltung von Türen und Toren sind außerdem Farben zulässig, die zur Farbgestaltung der Fenster und / oder der Klapp-, Roll- und Schiebeläden und / oder zur Akzentuierung von Fassadenöffnungen und der Fassadengliederung verwendet wurden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Bestehende doppelflügelige Holztore müssen erhalten werden.

## § 8 Auskragungen

### (1) Grundsätze für Auskragungen

Auskragungen sind straßenseitig allgemein nur ab einer Höhe von 2,5 m, gemessen am Niveau des angrenzenden öffentlichen Straßenraums zulässig.

Auskragungen dürfen straßenseitig maximal 1,0 m über den Gebäudegrundriss hinausragen.

Sichtbare Konstruktionsbestandteile von Auskragungen dürfen straßenseitig nicht aus glänzenden, polierten, spiegelnden und selbstleuchtenden (fluoreszierenden) Materialien gefertigt oder farblich gestaltet sein.

### (2) Kragplatten, Vordächer und Markisen

Kragplatten, Vordächer und Markisen dürfen straßenseitig grundsätzlich nur über den Schaufenstern und Hauseingängen im Erdgeschoss bis zur Hälfte des Abstands zwischen der Oberkante der Fensteröffnungen im Erdgeschoss und der Unterkante (Sohlbänke respektive Außenfensterbänke) der Fensteröffnungen im ersten Obergeschoss angebracht werden. Gestaltprägende und gliedernde Fassadenelemente (z.B. Pfeiler oder Gesimse) dürfen dabei nicht überschritten werden.

Kragplatten und Vordächer sind straßenseitig nur in Zone 2 zulässig.

Kragplatten und Vordächer sind auf das notwendige baukonstruktive Maß zu beschränken und dürfen eine Stärke von 0,2 m nicht überschreiten.

Kombinationen aus Kragplatten, Vordächern oder Markisen sind straßenseitig unzulässig. Es darf an einer straßenseitigen Gebäudefassade nur eine Art der genannten Bauelemente angebracht werden.

Markisen sind als Schrägmarkisen auszubilden und mit textilem Material einfarbig in Weiß oder in der Farbfamilie Grau zu gestalten. Alternativ kann die Farbgestaltung der Markise auch der Farbgestaltung der Fassade entsprechen. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

Korbmarkisen sind unzulässig.

Beschriftungen auf Markisen sind nur in untergeordneter Form als Eigenwerbung im Bereich des Volants zulässig.

### (3) Balkone, Loggien und Erker

Balkone sind an straßenseitigen Gebäudefassaden unzulässig.

Loggien sind straßenseitig ausnahmsweise zulässig, wenn diese über Tordurchfahrten angeordnet werden. Diese Ausnahme gilt nicht für Grundstücke innerhalb der Zone 2.

Erker sind straßenseitig nur ausnahmsweise und nur in Zone 2 zulässig.

## **§ 9 Haustechnische Anlagen**

Auf straßenseitigen Dachflächen und Fassadenflächen sind grundsätzlich unzulässig:

- Parabol- und Funkantennen
- Anlagen zur Be- und Entlüftung und Klimatisierung von Innenräumen
- Anlagen zur Nutzung von Windenergie.

Auf straßenseitigen Dachflächen dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen (z.B. Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) angebracht werden, wenn diese:

1. konform mit den Anforderungen gemäß § 5 Abs. 3 dieser Satzung sind,
2. einen Abstand zum Ortgang von mindestens 0,6 m einhalten,
3. liegend, d.h. entsprechend dem Neigungswinkel der straßenseitigen Dachfläche oder als In-Dach-Solaranlage ausgeführt werden,
4. nicht aufgeständert werden,
5. als eine einzelne zusammenhängende Fläche angeordnet werden,
6. nicht mehr als maximal 40 % der straßenseitigen Gesamtdachfläche bedecken.

Hiervon abweichend dürfen Solardachziegel unter Anwendung des § 5 Abs. 3 dieser Satzung auch mehr als maximal 40 % der Gesamtdachfläche bedecken.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie respektive Solaranlagen, sind an straßenseitigen Fassaden unzulässig.

Das Überschneiden gestaltprägender und gliedernder Fassadenelemente (z.B. Pfeiler oder Gesimse) durch haustechnische Anlagen ist unzulässig. Leitungen (z.B. Strom- und Satellitenkabel) und Rohre (z.B. Regenfallrohre und Regenrinnen) dürfen nicht gehäuft auftreten und sind orthogonal zur Fassadenansicht anzuordnen.

## **§ 10 Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen**

### (1) Einfriedungen

An straßenseitigen Grundstücksgrenzen ohne Bebauung müssen Einfriedungen hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedung muss mindestens 0,8 m bis maximal 1,4 m betragen. Die Höhe der Einfriedung bemisst sich im Abstand zum Niveau der straßenseitigen Geländeoberfläche.

Hiervon abweichend sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig:

1. innerhalb der Zone 2
2. wenn diese als Hecke aus standortgerechten Gehölzarten gepflanzt werden.

Für die Ausführung von Einfriedungen sind zulässig:

- Hecken aus standortgerechten Gehölzarten
- Mauerwerk aus Ziegeln bzw. Bruch- und Naturstein
- glatt verputztes Mauerwerk
- Holzzäune mit senkrechten Latten
- Metallzäune mit Ausnahme von:
  - Metallzäunen aus Drahtgeflecht (Maschendraht)
  - Metallzäunen mit galvanisierter und / oder glänzender Oberfläche.

Für die Ausführung von Toren und Pforten innerhalb der Einfriedungen sind zulässig:

- geschlossene Tore und Pforten in Holzbauweise mit senkrechten Latten
- Metalltore und Metallpforten mit Ausnahme von

- Metalltoren und Metallpforten aus Drahtgeflecht (Maschendraht)
- Metalltoren und Metallpforten mit galvanisierter und / oder glänzender Oberfläche.

## (2) Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen sind im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO

1. Unversiegelt zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

Zur Begrünung und Bepflanzung sind standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Wege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen zu versehen.

Die Befestigung von Flächen ist nur für die Erschließung, das Herrichten von Stellflächen, zur Befestigung von Müllsammelplätzen und betrieblichen Lagerflächen sowie für Terrassen zulässig.

Öffentlich einsehbare befestigte Flächen sind aus Natursteinpflaster herzustellen.

Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig.

Müllsammelplätze sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Ist dies nicht möglich, sollen Müllsammelplätze möglichst blickdicht eingegrünt werden.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften des § 5 Abs. 2 bis 8, § 6 Abs. 1 bis 5, § 7 Abs. 1 bis 3, § 8 Abs. 1 bis 3, § 9 oder § 10 Abs. 1 bis 2 zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.

Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweils gültigen Fassung findet Anwendung. Verwaltungsbehörde im Sinne von § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt nach dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die äußere Gestaltung und Unterhaltung der Bauwerke, der Bauteile und des Bauzubehörs im Alten Ort der Stadt Neu-Isenburg (Gestaltungssatzung) mit Datum vom 15.06.1983 außer Kraft.

Ausgefertigt: 04.04.2022

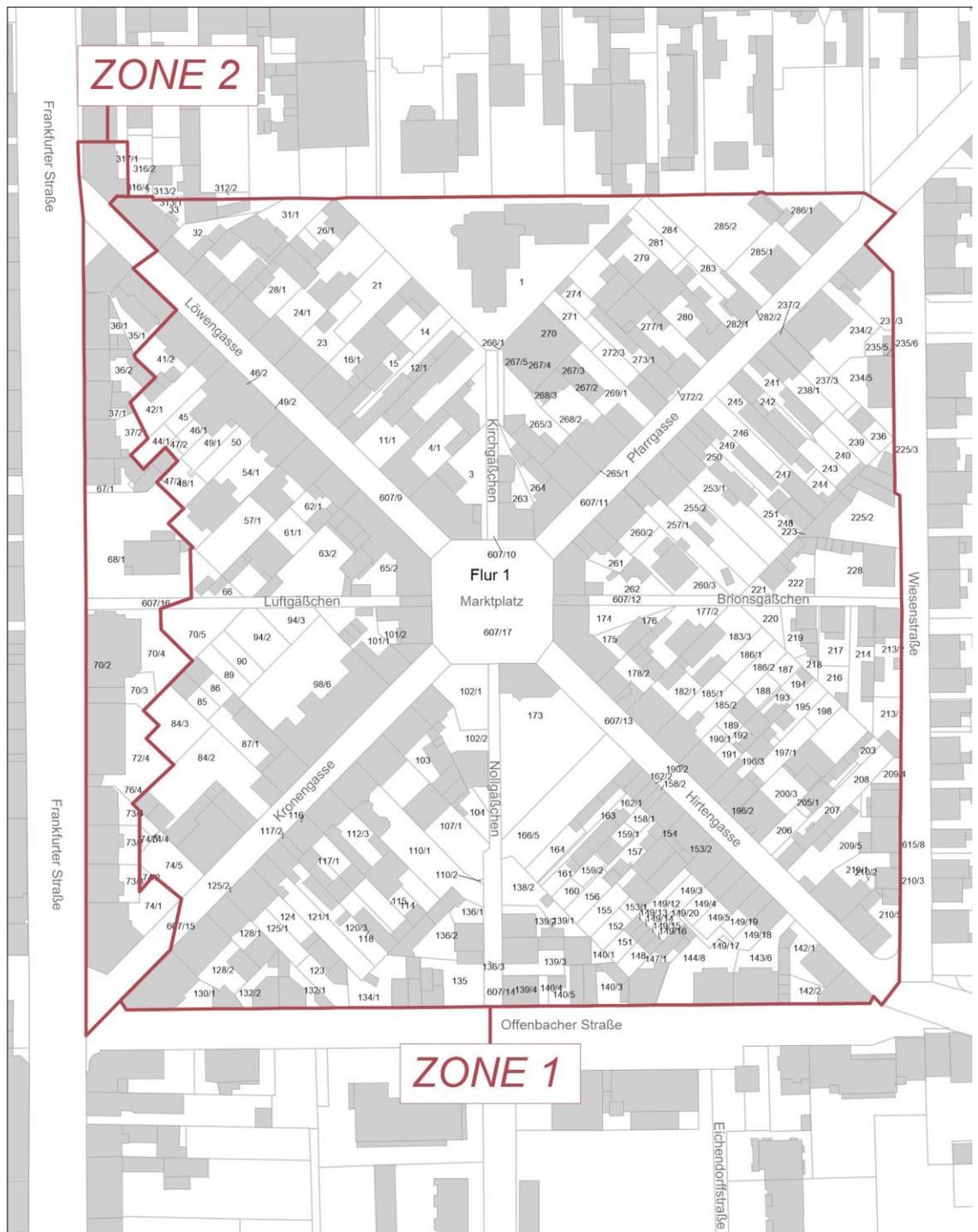
Neu-Isenburg, den 04.04.2022

DER MAGISTRAT  
der Stadt Neu-Isenburg

(Herbert Hunkel)  
Bürgermeister

# Anlagen

## 1 Übersichtsplan: Räumlicher Geltungsbereich



Maßstab 1:2.000